

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 28 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 9 月 4 日 午後 4 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 8 日 午前 10 時 00 分 長崎地方裁判所検察審査会会議室
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 29 日 午前 9 時 50 分 長崎地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 10 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,240,000 1,792,000		448,000	161,522	34,611
</					

物 件 目 録

- 1 所 在 長崎市田中町
地 番 374番
地 目 宅地
地 積 411.02平方メートル
共有者 A 持分5分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 6月29日

長崎地方裁判所民事部

裁判所書記官 上 村 哲 次

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ



ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 長崎市田中町
地 番 374 番
地 目 宅地
地 積 411.02 平方メートル
共有者 A 持分 5 分の 1



令和7年(ヌ)第14号
令和8年01月20日受理
令和8年03月06日提出

現況調査報告書

長崎地方裁判所

執行官 藤 川 和 利

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 長崎市田中町
地 番 374 番
地 目 宅地
地 積 411.02 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(物件) ☐ ☐
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 不動産登記法 14条地図のとおり
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日]
建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 区画番号① D	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R06・・ 自 R07・・ 至 R08・・	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号② E	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R05・04・01 自 R07・04・01 至 R08・03・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号③ F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 自 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号③ (株)堀江本店	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R05・06・ 自 R06・10・27 至 R08・10・26	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	賃料は、建物の賃料に含まれている。
1	☐ 全部 ☒ 区画番号④ F	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	 自 至	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑤ 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑥ G	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑦ H	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・07・28 自 R07・07・28 至 R08・07・27	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑧ (株)エディオン	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	H28・07・10 自 R07・07・10 至 R08・07・09	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑨ 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑩ 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑪ I	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	. . . 自 . . . 至 . . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	令和8年2月28日付け で解約

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑫ 空き	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑬ (株)フートプラス・ホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・07・01 自 R07・07・01 至 R08・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑭ (株)フートプラス・ホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・07・01 自 R07・07・01 至 R08・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑮ (株)フートプラス・ホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・07・01 自 R07・07・01 至 R08・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑯ (株)フートプラス・ホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・07・01 自 R07・07・01 至 R08・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑰ (株)フートプラス・ホールディングス	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・07・01 自 R07・07・01 至 R08・06・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑱ (株)KOH	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R01・08・01 自 R07・08・01 至 R08・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑲ (株)RESTART	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R04・08・01 自 R07・08・01 至 R08・07・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号⑳ L	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R07・03・15 自 R07・03・15 至 R08・03・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
1	☐ 全部 ☒ 区画番号㉑ (株)ファミリーマート	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☒ 他	R01・12・24 自 R07・12・24 至 R08・12・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 5,000円 ☒ 敷 ☐ 保 10,000円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	① 現在、物件1土地は駐車場として利用されていますが、その管理は兄であるB(債権者)が行っております。 ② 物件1土地は、不動産登記法第14条地図のとおりで、境界については、隣接地各所有者との間に争いはないと思います。
■ 某 (仲介会社代表者)	① 当社は、あくまで仲介会社であり、駐車場使用契約書については、申立債権者へ連絡してください。
■ C (債権者代理人弁護士)	① ご依頼の駐車場利用に関する賃貸借契約書等については、債権者が保有するものについては、その提出を促します。 債権者であるBが保有しない契約書については、債務者である弟(A)が所持しています。 ② 物件1土地の占有関係については、債権者が提出した「山下駐車場」と題する図面のとおりであり、占有数17に5,000円を乗じたものを受け取っており、占有権原等については、概ね3～6丁記載のとおりになると思います。
■ A (債務者)	① 私が保有する契約書はありません。
■ L (区画番号⑩占有者)	① 私は、物件1土地の区画番号⑩部分を駐車場として利用していますが、その占有関係は駐車場使用契約書のとおりで、6丁記載のとおりです。
■ M (区画番号③占有者補助者)	① 私は、物件1土地の区画番号③部分を駐車場として利用しています。 ② 駐車場の利用については、社宅として借り上げた居室に付属したものであると認識しています。 社宅の仲介会社は、エイブル東長崎店になります。
■ 某 (区画番号⑬占有者会社担当者)	① 当社は、物件1土地の区画番号⑬部分を駐車場として利用していますが、その占有関係は駐車場使用契約書のとおりで、6丁記載のとおりです。
■ E (区画番号②占有者)	① 私は、物件1土地の区画番号②部分を駐車場として利用していますが、その占有関係は駐車場使用契約書のとおりで、3丁記載のとおりです。
■ 某 (区画番号⑭占有者会社担当者)	① 当社は、物件1土地の区画番号⑭部分を駐車場として利用していますが、その占有関係は駐車場使用契約書のとおりで、6丁記載のとおりです。
■ D (区画番号①占有者)	① 私は、物件1土地の区画番号①部分を駐車場として利用していますが、手元に駐車場使用契約書はありません。 なお、その占有関係は、概ね3丁記載のとおりですが、詳細は記憶していません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ K (区画番号⑩占有者会社代表者)	① 当社は、物件1土地の区画番号⑩部分を駐車場として利用していますが、その占有関係は駐車場使用契約書のとおりで、6丁記載のとおりです。
■ 某 (区画番号⑬～⑰占有者会社担当者)	① 当社は、物件1土地の区画番号⑬～⑰部分を駐車場として利用していますが、その占有関係は駐車場使用契約書のとおりで、5丁記載のとおりです。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■① [土地の形状・範囲に関する意見]

物件1土地の形状は、国土調査の結果を記載した不動産登記法第14条地図、現地概測、関係者の陳述等から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであり、形状及び範囲は明確化されているものと思料する。

なお、同土地は出入口を除く部分は、ブロック塀で区切られている。

② [土地の占有権原に関する意見]

(1) 物件1土地は、駐車場として利用されており、同土地の占有関係は3～6丁記載のとおりであると思料する。

(2) 区画番号③の原賃借人及び同④、同⑥、同⑪については、関係人の陳述及び調査の経過から駐車場利用契約書の提出されないため、「占有開始及び現在の契約」欄の記載は不明である。

③ [接面道路に関する意見]

物件1土地は、その南西側に市道(長崎市役所土木総務課における調査の結果)が接面している。

④ [その他の意見]

(1) 土地建物位置関係図における物件の所在及び写真における指示先の物件の所在は、おおよその位置を示したものである。

(2) 添付の仮名一覧表中、仮名Jは空欄である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
08年01月21日（水） 06：40－07：05	物件所在地	占有調査、物件の特定
08年01月21日（水） 08：35－08：50	長崎地方法務局	全部事項証明書・公図等交付申請
08年01月21日（水） 21：00－21：20	物件所在地	占有調査
08年01月22日（木） 07：00－07：15	物件所在地	占有調査
08年01月23日（金） 07：00－07：10	物件所在地	占有調査
08年01月23日（金） 15：10－15：45	九州運輸局長崎運輸支局、軽自動車検査協会	登録事項等証明書交付申請
08年01月26日（月） 13：35－13：50	B（債務者）宅	事情聴取（B（債務者）；占有関係等について）
08年01月26日（月） 14：00－14：05	仲介会社所在地（長崎市矢上町所在）	事情聴取（某（仲介会社代表者）；駐車場使用契約等について）
08年01月26日（月） 15：10－15：30	九州運輸局長崎運輸支局、軽自動車検査協会	登録事項等証明書交付申請
08年01月28日（水） 10：50－11：20	物件所在地	概測等、土地位置関係図作成
08年02月03日（火） 14：20－14：25	執行官室（架電）	事情聴取（C（債権者代理人弁護士）；占有関係等について）
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
08年02月06日 (金) 09:30-09:35	B(債務者)宅(長崎市 かき道所在)	事情聴取(B(債務者);占有関係等について)
08年02月09日 (月) 16:40-17:20	物件所在地	占有調査、事情聴取(L(区画番号②占有者)M(区画番号③占有者補助者)債務者);占有関係等について)
08年02月10日 (火) 16:10-16:20	執行官室(架電)	事情聴取(株KOH担当者(区画番号⑩占有者);占有関係等について)
08年02月12日 (木) 08:40-09:00	長崎地方法務局	履歴事項証明書(占有会社)交付申請
08年02月13日 (金) 12:40-12:50	執行官室(架電)	事情聴取(E(区画番号②占有者);占有関係等について)
08年02月18日 (水) 15:50-15:58	執行官室(架電)	事情聴取(株ファミリーマート担当者(区画番号②占有者);占有関係等について)
08年03月04日 (水) 16:40-16:50	株RESTART本店所在地 (長崎市田中町所在)	事情聴取(K(区画番号⑩占有者会社代表者);占有関係等について)
08年03月04日 (水) 17:00-17:05	G宅(長崎市田中町所在)	事情聴取(G(区画番号⑥占有者);占有関係等について)=不在につき不奏功
08年03月04日 (水) 17:30-17:40	D宅(長崎市牧島町所在)	事情聴取(D(区画番号①占有者);占有関係等について)=不在につき不奏功
08年03月05日 (木) 07:00-07:10	G宅(長崎市田中町所在)	事情聴取(G(区画番号⑥占有者);占有関係等について)=不在につき不奏功
08年03月05日 (木) 08:20-08:21	執行官室(架電)	事情聴取(G(区画番号⑥占有者);占有関係等について)=不通につき不奏功
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
08年03月05日 (木) 08:21-08:22	執行官室(架電)	事情聴取(D(区画番号①占有者);占有関係等について)=不通につき不奏功
08年03月05日 (木) 09:10-09:20	長崎地方法務局	履歴事項証明書(占有会社)交付申請
08年03月05日 (木) 12:40-12:45	執行官室(架電)	事情聴取(D(区画番号①占有者);占有関係等について)
08年03月05日 (木) 15:00-15:10	M宅(長崎市田中町所在)	賃貸借契約書写しの受領
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

+42169. 695

-25641.847

An aerial photograph showing a residential neighborhood. A road runs vertically through the center. To the left of the road, there are several houses, including one with a large circular driveway. To the right, there are more houses and a large, light-colored rectangular area, possibly a field or a large lot. The image is in black and white and has a grainy, high-contrast appearance.

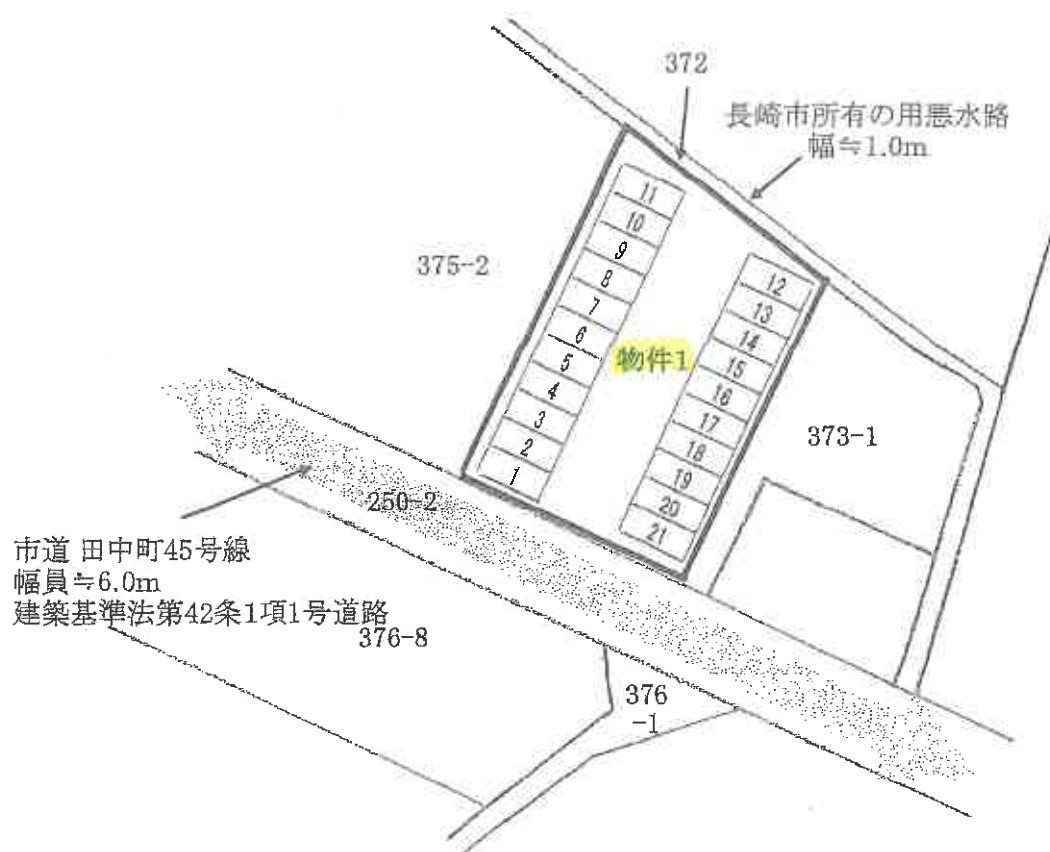
これは地図に記した通り、集合を主張した書面である

齊記

請求番号：2-1
(1/1)

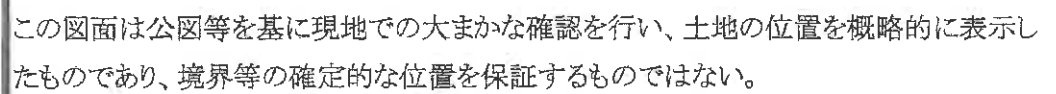
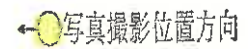
13

公用



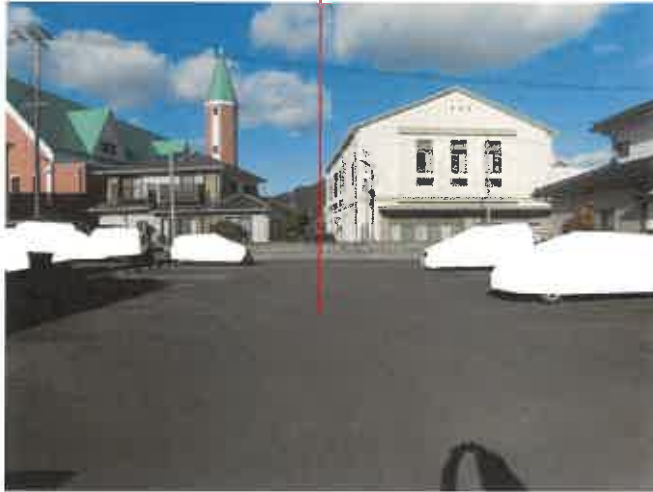
土地建物位置関係図

この図面は公図等を基に現地での大まかな確認を行い、土地の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。



①

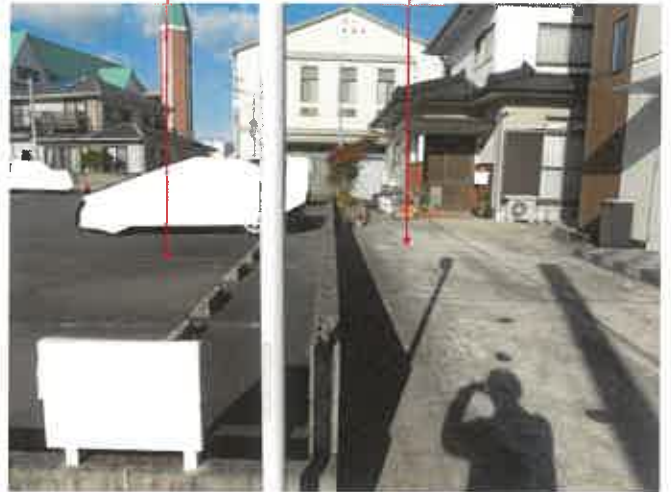
物件 1



②

物件 1

隣地 373-1



③

用悪水路

物件 1



④

隣地 375-2

物件 1



⑤

物件 1

市道



令和7年(又)第14号
令和8年1月20日受理
令和8年1月28日現地調査
令和8年3月6日評価

長崎地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

織田 雅雄

第1 評価額

物件1（土地）	金 2,240,000 円
---------	---------------

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 番 地 目 地 積 共 有 者	長崎市田中町 374番 宅地 411.02 平方メートル A 持分5分の1	同左
番号	特 記 事 項		
1	月極平面駐車場として利用中。		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等(物件1)

位 置 ・ 交 通	JR肥前古賀駅の南方約4.1km(道路距離) 最寄バス停「東望道」の北東方・道路距離約100m(徒歩約2分)	
付 近 の 状 況	長崎市東長崎地区の住工混在地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等	都 市 計 画 区 分 用 途 地 区 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 準防火地域 宅地造成等規制区域、南東側の一部が土砂災害警戒区域内の可能性あり。
画 地 条 件 (規模・形状等)	間口約16m、奥行約23m～26m、登記地積411.02㎡、長方形に近いほぼ整形な中間画地(「土地位置関係図」参照)。	
接 面 道 路 の 状 況 等	南西側で幅員6.0mの程度のアスファルト舗装された市道田中町45号線(建築基準法第42条1項1号道路)に概ね等高に接する(「土地位置関係図」参照)。	
土地の利用状況 及び隣地の状況	物件1は21台分の区画がなされた平面月極駐車場として利用されている(詳細は「現況調査報告書」及び「土地位置関係図」参照)。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	前面道路に本管あり。 前面道路に本管あり。 前面道路に本管あり。
特 記 事 項	・土壌汚染の端緒を確認できなかったが詳細は不明である。 ・車の区画線はかなり薄くなっている。	

(注)供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に公的セクターが管理する本管(以下、施設管という)があることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。

第5 評価額算定の過程

1. 基礎となる価格

① 物件1(土地)

目的土地の価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 エ	土地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ=オ
1	55,600	1.000	411.02	1/5	4,570,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示等 長崎-4

標準価格 時点修正率 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $61,200\text{円/㎡} \times 102.0/100 \times 100/102.0 \times 100/110.0 = 55,600\text{円/㎡}$
 (上三桁未満四捨五入)

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正： 方位 +2.0

◇地域格差： 街路、交通、環境、行政条件格差等を考慮した。

街路±0 環境+10.0 ・相乗 100/110

イ 個 別 格 差 ： なし。

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 建 付 減 価 ： なし。

2. 評価額の査定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額(円) (万円未満四捨五入) (ア+イ) × ウ × エ × オ
1	4,570,000	0	1.00	0.70	0.70	2,240,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：共有持ち分である事による市場性減価。

オ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示等価格：長崎-4

所 在 : 長崎市田中町1566番
価 格 : 61,200円/㎡
位 置 : バス停番所橋 300m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 177㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東 6m 市道
行 政 条 件 : 市街化区域、1中専(60、200)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域

2 固定資産評価額(令和7年度)

物件1(土地) : 17,139,534円 レ

ここに掲げた参考価格資料は当該不動産の評価額を算定するに際して参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた価格とはその性質上異なる価格である。

第7 附属資料の表示

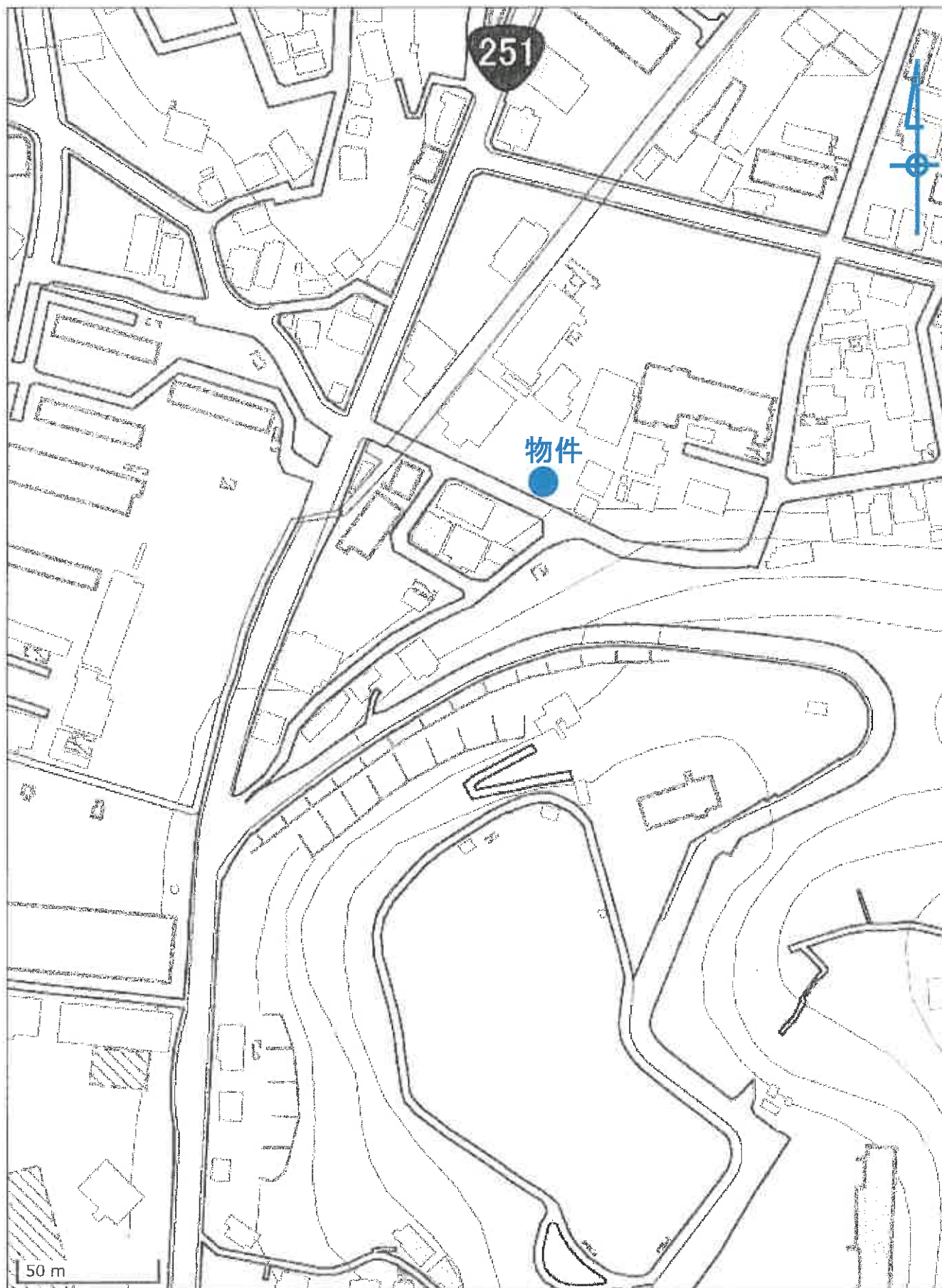
- 1 位置図
- 2 見取図
- 3 公図(法第14条第1項地図・縮小・写)
- 4 土地位置関係図

以上



国土地理院地図

位置図



国土地理院地図

見取図

COPY

COPY

請求部	所在	長崎市田中町			地番	374番			
縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	分	区	4条第1項	種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成19年2月			施行年月日	平成20年2月4日		備考	記号	

これは地図に記録されている内容を証明した図である

(長崎地方法務局管轄)

令和7年12月4日

長崎地方法務局記録課

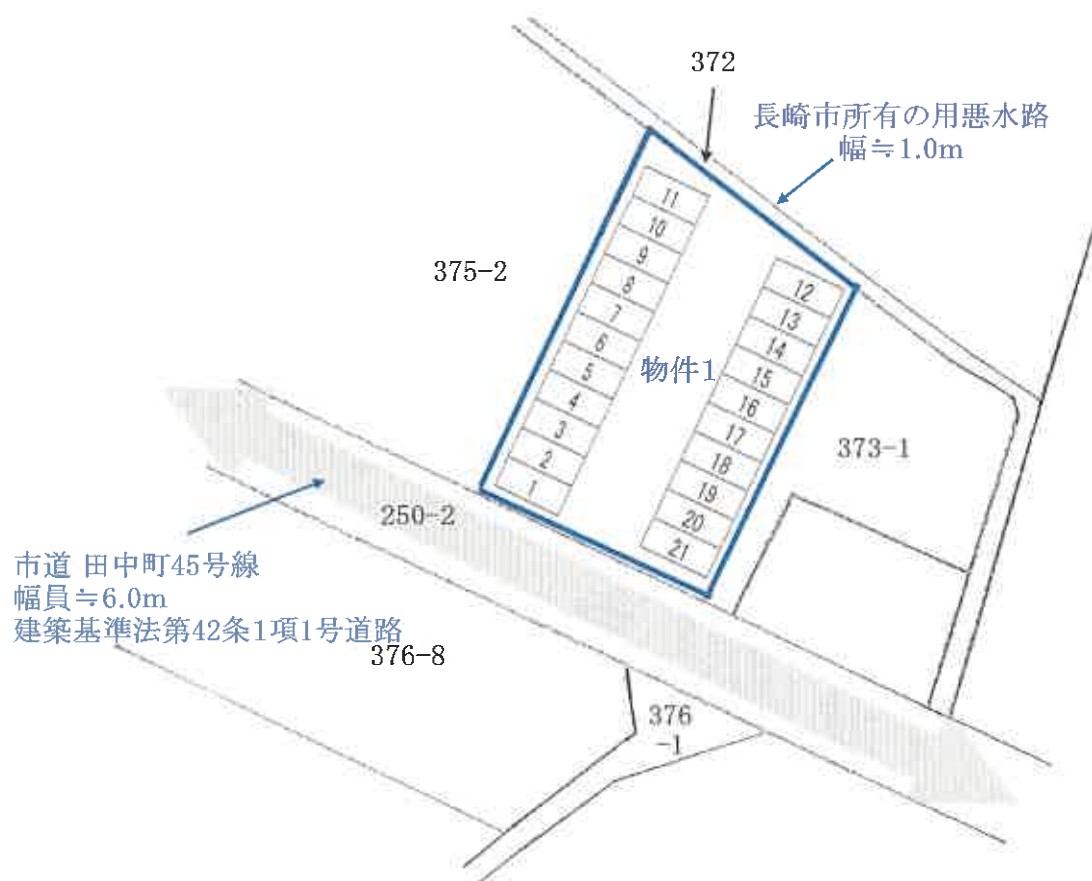
登記簿

請求番号：20-1

(1/1)

A3をA4に縮小コピー





土地位置関係図

この図面は公図等を基に現地での大まかな確認を行い、土地の位置を概略的に表示したものであり、境界等の確定的な位置を保証するものではない。